ZAINAB HJ SA'AT & YANG LAIN A

lwn.

CHIA CHIN KANG

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, MUAR B
UMI KALTHUM ABD MAJID PK
[SAMAN PEMULA NO: 24(L)509-2009]
11 OKTOBER 2010

UNDANG-UNDANG TANAH: *Jualan tanah - Kaveat - Permohonan untuk pembatalan - Sama ada plaintif-plaintif adalah pihak yang terkilan - Sama ada defendan mempunyai kepentingan yang boleh dikaveat - Kanun Tanah Negara, s. 327(1)* C

Plaintif-plaintif membuat permohonan untuk pembatalan kaveat persendirian yang dimasukkan oleh defendan ke atas tanah yang dipegang di bawah Lot 2968, Mukim Jalan Bakri, Daerah Muar, Johor ('hartanah tersebut'). Plaintif-plaintif merupakan pentadbir bersama harta pusaka simati. Defendan menawarkan untuk membeli hartanah tersebut dan membuat bayaran deposit kepada peguamcara plaintif-plaintif. Defendan juga telah menandatangani suatu perjanjian jual beli yang didakwa disediakan oleh peguamcara plaintif-plaintif. Walau bagaimanapun, selepas mengadakan perbincangan sesama mereka, plaintif-plaintif tidak bersetuju dengan harga yang ditawarkan dan mengarahkan peguamcara mereka memaklumkan kepada defendan tentang harga yang dinaikkan. Defendan tidak bersetuju dengan harga yang dinaikkan dan dengan itu, plaintif-plaintif mengarahkan deposit defendan dikembalikan selepas sejumlah RM500 ditolak sebagai yuran penyediaan perjanjian jual beli. D E F G

Diputuskan (membenarkan permohonan plaintif-plaintif dengan kos):

(1) Plaintif-plaintif adalah pihak yang "aggrieved by the existence of a private caveat" di bawah s. 327(1) Kanun Tanah Negara dan dengan itu boleh membuat permohonan ini. (perenggan 6) H

(2) Berdasarkan kepada kes *Luggage Distributors (M) Sdn Bhd v. Tan Hor Teng @ Tan Tien Chi & Anor*, defendan telah gagal membuktikan bahawa dia mempunyai kepentingan yang boleh dikaveat. (perenggan 6) I

(3) Di atas fakta tersebut, tidak wujud kontrak jual beli di antara plaintif-plaintif dengan defendan kerana plaintif-plaintif tidak memberikan persetujuan untuk menjual hartanah mereka kepada defendan dengan harga yang dinyatakan dalam perjanjian tersebut. Deposit yang dibayar oleh defendan juga telah dipulangkan selepas menolak yuran penyediaan perjanjian jual beli. Dengan itu, defendan tidak ada kepentingan yang boleh dikaveat ke atas hartanah tersebut. (perenggan 6)

Kes-kes yang dirujuk:
Luggage Distributors (M) Sdn Bhd v. Tan Hor Teng @ Tan Tien Chi & Anor [1995] 3 CLJ 520 CA

Perundangan yang dirujuk:
National Land Code, s. 327(1)

Bagi pihak plaintif - T/n NS Johar & Noor
Bagi pihak defendan - Lim Pei Ling; T/n AK Yeong & Co

Dilaporkan oleh S Barathi

PENGHAKIMAN

Umi Kalthum Abd Majid PK:

Permohonan

[1] Plaintif-plaintif memohon di kandungan 3 untuk suatu perintah bahawa:

(i) Kaveat Persendirian Nombor Perserahan 18254/2006 ("Kaveat tersebut") bertarikh 9 Jun 2005 yang dimasukkan oleh defendan atas tanah yang dipegang di bawah Lot 2968 Geran No. 92511, Mukim Jalan Bakri, Daerah Muar, Johor ("hartanah tersebut") hendaklah dibatalkan dengan serta merta;

(ii) Pengarah Tanah dan Galian Johor atau mana-mana pihak yang berkenaan hendak dengan serta merta sebaik disampaikan dengan perintah ini, membatalkan kaveat tersebut daripada hakmilik daftar bagi hartanah tersebut;

(iii) Defendan sama ada melalui dirinya sendiri atau agennya atau keluarganya adalah dihalang, ditegah, dan/atau ditahan daripada memasukkan kaveat persendirian selanjutnya ke atas hartanah tersebut berkenaan dengan perkara yang sama dengan perkara kaveat yang dimasuki oleh defendan; dan

(iv) Kos.

Fakta

[2] Plaintif-plaintif adalah pentadbir bersama harta pusaka Mohamad Sa'at bin Hj Yahya ("si mati"), yang telah meninggal dunia pada 14 Oktober 1955.

[3] Defendan telah menawarkan untuk membeli hartanah tersebut dengan harga RM885,512 dan telah membayar RM88,512.50 sebagai bayaran deposit kepada peguamcara plaintif. Defendan telah menandatangani suatu perjanjian jual beli yang didakwa disediakan oleh peguamcara plaintif sendiri, iaitu Tetuan NS Johal dan Noor. Kemudian defendan telah masukkan kaveat tersebut ke atas hartanah tersebut.

[4] Hasil perbincangan di antara plaintif-plaintif, mereka tidak bersetuju dengan harga tawaran defendan itu dan telah mengarahkan peguamcara mereka untuk memaklumkan kepada defendan harga yang dinaikkan dan yang ditetapkan oleh plaintif-plaintif. Defendan telah tidak bersetuju dengan harga yang lebih tinggi itu.

[5] Plaintif-plaintif telah mengarahkan peguamcara mereka memulangkan wang deposit itu melalui cek RHB No. 451312 berjumlah RM88,012.50 setelah ditolak RM500 sebagai yuran menyediakan perjanjian jual beli.

Keputusan

[6] Saya membenarkan permohonan plaintif-plaintif dengan kos sebanyak RM6,000 atas alasan-alasan berikut:

(i) Tidak dipertikaikan oleh pihak-pihak bahawa plaintif-plaintif adalah orang-orang yang "aggrieved by the existence of a private caveat" di bawah peruntukan s. 327(1) Kanun Tanah Negara ("KTN") dan dengan itu boleh membuat permohonan ini.

(ii) Berdasarkan kes Mahkamah Rayuan *Luggage Distributors (M) Sdn. Bhd. v. Tan Hor Teng @ Tan Tien Chi & Anor* [1995] 3 CLJ 520, langkah pertama defendan, sebagai pengkaveat, perlu menunjukkan kepada mahkamah ialah bahawa tuntutan beliau sepertimana yang dinyatakan dalam Borang 19B dapat menunjukkan beliau mempunyai suatu kepentingan yang boleh dikaveat mengikut undang-undang. Dalam afidavit jawapan defendan di kandungan 6, defendan telah gagal mengeksibitkan Borang 19B serta surat akuan semasa beliau memasukkan kaveat tersebut. Oleh itu, saya dapati atas alasan ini sahaja, defendan telah gagal membuktikan bahawa beliau mempunyai kepentingan yang boleh dikaveat.

(iii) Jika pun rujukan dibuat kepada perjanjian jual beli yang dieksibitkan oleh defendan di eks. A, kandungan 6, adalah diperhatikan bahawa:

(a) terdapat tandatangan defendan pada bahagian bawah setiap muka surat perjanjian itu, tetapi tiada tandatangan mana-mana plaintif terdapat di bahagian yang sama;

(b) terdapat tandatangan defendan di ms 15 perjanjian itu sebagai pembeli tetapi di ruangan penjual, di mana empat nama plaintif terpapar, tiada tandatangan plaintif-plaintif didapati;

(c) di ms 16, di butiran 1, "Date of Agreement" tidak diisikan;

(d) di ms 17, di butiran 15 dan 16, nama peguamcara bagi penjual dan pembeli adalah yang sama, iaitu "Messrs NS Johal dan Noor".

Berdasarkan yang didakwa, perjanjian jual beli tersebut, saya berpendapat bahawa tiada persetujuan di antara plaintif-plaintif dengan defendan untuk plaintif-plaintif menjual hartanah tersebut kepada defendan dengan harga yang dinyatakan dalam perjanjian itu. Dengan itu, saya dapati tiada wujud suatu kontrak jual beli hartanah tersebut di antara pihak plaintif-plaintif dan defendan.

(iv) Wang kononnya deposit sebanyak RM88,512.50 yang dibayar oleh defendan kepada peguamcara plaintif telah pun dipulangkan kepada defendan setelah RM500 ditolak sebagai yuran penyediaan perjanjian jual beli itu. Defendan tidak

mempertikaikan fakta ini. Maka adalah jelas bahawa defendan tiada kepentingan yang boleh dikaveat ke atas hartanah tersebut.

(v) Memandangkan defendan telah gagal membuktikan beliau mempunyai suatu kepentingan ke atas hartanah tersebut yang boleh dikaveatkan, tidaklah perlu bagi saya menimbangkan isu-isu yang lain.